

Ministerio de los Habús en Marruecos: oportunidades

A. CIFRAS CLAVE

El Ministerio de los Habús y Asuntos Islámicos de Marruecos se encarga, entre otras funciones, de desarrollar el conocimiento de la religión y generalizar la difusión de la educación, la moral y la cultura islámicas; de organizar la peregrinación a los lugares sagrados del islam, o de prestar servicios religiosos a la comunidad marroquí que reside en el extranjero. En este estudio vamos a centrarnos en la Dirección de los Habús, que se encarga de la gestión de los bienes donados para obras de utilidad pública, caritativa u otros fines religiosos.

Este ministerio cuenta con un presupuesto total anual de unos 500 millones de euros y gestiona un patrimonio inmobiliario de más de 10.000 millones de euros. El patrimonio del Habús está repartido en 80.000 hectáreas de tierras agrícolas y 48.000 bienes inmobiliarios.

Ministerio de los Habús: cifras clave	
Valor patrimonio gestionado (2018)	10.000 M EUR
Mezquitas gestionadas (2018)	50.000
Bienes inmobiliarios (2018)	48.000 propiedades
Inmuebles urbanos en alquiler (2018)	4.877
Tierras agrícolas (2018)	80.000 Ha.
Presupuesto total 2019	500 M EUR
Presupuesto de inversión 2019	100 M EUR

Fuente: Ministerio de los Habús.

B. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

B.1. Introducción: definición y contexto

Según el diccionario de la RAE, la palabra **habiz** proviene del árabe clásico *ḥabīs* “amortizado”, “en régimen de legado pío inalienable”, y significa “donación de inmuebles hecha bajo ciertas condiciones a las mezquitas o a otras instituciones religiosas de los musulmanes”. Su plural en árabe, **habús**, se refiere a “bienes de manos muertas, afectados a obras pías”. En España el plural se castellanizó como **bienes habices**. Fuera del Magreb este concepto se conoce como *waqf*, y su plural es *awqāf*. En la práctica, consiste en la donación de inmuebles o tierras a religiosos para obras de utilidad pública o caritativa.

Este concepto está recogido en el Corán y la Sunna. La Sunna se refiere a los dichos, acciones y enseñanzas del profeta Mahoma y de sus compañeros. El habiz o *waqf* está sujeto a pequeñas variaciones en función de la interpretación de cada escuela de jurisprudencia islámica. La mayoría de las escuelas coinciden en que debe ser una donación a perpetuidad. Sin embargo, en el caso de Marruecos, el *madhab* o escuela *malikí* no exige perpetuidad y, si la duración del habiz es fija, después de la expiración del período estipulado, el bien puede volver al propietario.

Esta donación tiene una función redistributiva en la sociedad y debe realizarse con fines benéficos, como la construcción de mezquitas, escuelas, hospitales y universidades, así como la puesta en marcha de proyectos destinados a la mejora del bienestar de los sectores más desfavorecidos de la población. Un propietario puede legar una propiedad a su familia mientras que dichos familiares estén vivos, tras lo cual la propiedad se destinaría a fines benéficos (por ejemplo, vivienda social). Además, los habús sirven para proteger el patrimonio del islam al impedir la venta de los bienes comunitarios y religiosos.

Los cuatro pilares o componentes del habiz son los siguientes:

1. El propietario o donante.
2. El activo o propiedad.
3. El beneficiario.
4. La declaración legal de la donación.

PILARES DEL WAQF



Fuente: Global Sadaqah.

B.2. Ministerio de los Habús y de Asuntos Islámicos

Aparte de la gestión de los bienes habús, el [Ministère des Habous et des Affaires Islamiques](#) se encarga también de todo lo que tiene que ver directamente con el islam: la enseñanza religiosa, la gestión de las mezquitas, la observación de la luna para determinar los horarios de rezo y la gestión del peregrinaje a la Meca, entre otros asuntos.

Los bienes habús en Marruecos son gestionados por la **Dirección de los Habús** del Ministerio, que vela por el registro y el seguimiento de las propiedades *waqf* y por la gestión de los litigios a los que a veces están sujetos. El objetivo del Ministerio es perpetuar y desarrollar la institución de los habús a través de la preservación, la mejora y la buena gestión del patrimonio de la institución. El Ministerio de los Habús se encarga de las siguientes cuestiones:

- Elaborar los planes y estrategias para la gestión de los bienes habús;
- Gestionar los trámites de los bienes habús, inventariarlos, clasificar y preservar los documentos relacionados con dichos bienes, encargarse de su mantenimiento y preservar su sostenibilidad;
- Realizar estudios, desarrollar proyectos capaces de aprovechar al máximo el potencial de las propiedades habices, supervisar su ejecución;
- Tomar medidas administrativas y técnicas relacionadas con la construcción, mantenimiento, distribución y equipamiento de edificios administrativos y propiedades habús;
- Seguimiento de acciones legales y litigios relacionados con la propiedad habús;
- Sensibilizar a los benefactores sobre la importancia de los bienes habices y alentarlos a recurrir a la institución.

B.2.1. Organigrama de la dirección de los habús

La Dirección de los Habús del Ministerio de los Habús y Asuntos Islámicos está organizada en 5 divisiones:

- A. División de Gestión de los Bienes Habús:
 - i) Departamento de Gestión de la Propiedad Agrícola.
 - ii) Departamento de Gestión de la Propiedad Urbana.
 - iii) Departamento de Gestión y Control de la Explotación.
- B. División de Construcción e Inversiones:
 - i) Departamento de Estudios.
 - ii) Departamento de Programación y Mercados.
 - iii) Departamento de Ejecución de Proyectos.
 - iv) Departamento de Inversiones Habús.
 - v) Departamento de Gestión Financiera de Proyectos.
- C. División de Conservación de Bienes Habús:
 - i) Departamento de Conservación de Bienes.
 - ii) Departamento de transacciones inmobiliarias de Habús.
 - iii) Departamento de Habús de familia, *zawiyas* y santuarios.
 - iv) Departamento de Sistemas Informáticos y Documentación.
- D. Departamento de Contenciosos Habús:
 - i) Departamento de Litigios Civiles.
 - ii) Departamento de Litigios de la Propiedad.
 - iii) Departamento de Litigios Administrativos.

iv) Departamento de Ejecución.

- E. Departamento de Asuntos Financieros:
- i) Departamento de Estudios y Previsiones.
 - ii) Departamento de Presupuestos.
 - iii) Departamento de Pago de Sueldos y Emolumentos.
 - iv) Departamento de Contabilidad.

B.3. Tamaño del mercado

B.3.1. Gestión de bienes habús

El patrimonio del Habús lo constituyen propiedades urbanas, principalmente de inmuebles que generan rentas, y de propiedades agrícolas.

Los **bienes urbanos** son edificios que deben generar ingresos e incluyen viviendas, locales comerciales, artesanales o profesionales, así como terrenos sin urbanizar. Estas propiedades constituyen el mayor activo inmobiliario de los habús, tanto por su número y variedad, como por su rentabilidad financiera.

Un total de 4.877 inmuebles, que representan el 9% del número total de propiedades *waqf* urbanas, fueron arrendados en 2018. Los ingresos generados por estas propiedades en 2018 han alcanzado cerca de los 33 millones de euros, lo que representa una tasa de crecimiento del 4,2% con respecto a 2017, en el que los ingresos fueron de 31,5 millones.

El **patrimonio agrícola** habús constituye también una riqueza considerable y es una fuente de autofinanciamiento para las diversas actividades sociales, religiosas y administrativas llevadas a cabo por el Ministerio de Habús y Asuntos Islámicos.

Los resultados agrícolas netos obtenidos para la temporada 2017/2018 alcanzaron un total de 7.834.911 euros. De esta cantidad, 5.218.475 euros provenían de arrendamientos agrícolas y 2.616.435 euros de la venta de cultivos y madera. Este resultado representa un aumento del 21% frente al 2017 (6.209.961 euros), y se ha debido principalmente a unas condiciones climáticas favorables, que han llevado a una mejor cosecha.

PRESUPUESTO DEL MINISTERIO DE LOS HABÚS 2019

Partidas	Euros
Presupuesto de funcionamiento	308.375.810
Personal	61.799.353
Material y gastos diversos	246.576.457
Presupuesto de inversiones	188.601.522
Disponible	104.092.283
Comprometido para 2020 en adelante	84.509.239
Total	496.977.332

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas¹.

¹ https://www.finances.gov.ma/Docs/db/2019/Tome2_fr.pdf

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LOS BIENES HABÚS 2018

Partidas	Euros	Evolución % frente a 2017
Rentas de propiedades <i>waqf</i> urbanas	32.768.775	+ 4,2
Rentas de propiedades agrícolas	7.828.519	+ 20,99
Ventas	10.690.103	+ 51,0
Total	51.287.397	+ 14,5

Fuente: Ministerio de los Habús y Asuntos Islámicos.

C. LA OFERTA ESPAÑOLA

En Marruecos la imagen de la oferta española en general es buena, sobre todo en sectores como la consultoría, la eficiencia energética, la construcción de obra pública o la arquitectura. Sin embargo, en lo que se refiere al Ministerio de los Habús, se puede decir que las empresas españolas apenas son conocidas ya que no es habitual que empresas españolas o extranjeras se presenten a las licitaciones que convoca el Ministerio.

D. OPORTUNIDADES DEL MERCADO

D.1. La reforma del habús

Los activos habús durante los últimos años, atendiendo a las cifras publicadas por el propio Ministerio y a opiniones de expertos, han estado sujetos a métodos de gestión antiguos y desfasados que han distado de ser eficientes. Esto ha dado lugar a que, en ocasiones, no se haya tenido el suficiente control sobre las actividades a las que se han destinado estas propiedades.

Por otro lado, el rendimiento de los bienes evoluciona muy lentamente, mientras que los gastos aumentan de forma continua. En el distrito de los habús en Casablanca, por ejemplo, los precios de los alquileres se remontan a varias décadas, dando lugar a sumas irrisorias en comparación con los costes operativos.

BARRIO DE LOS HABÚS EN CASABLANCA



Fuente: Le 360.

Todo ello da como resultado que las rentas del Ministerio apenas alcancen la cifra anual de 50 millones de euros. Los gastos derivados de la gestión de los activos inmobiliarios (renovaciones, mantenimiento, recursos humanos, disputas legales) superan con mucho los ingresos y, si bien el patrimonio del habús debería revertir en ingresos que fueran redistribuidos a fines sociales, la realidad es que cuesta dinero a las arcas del Estado y, por consiguiente, al contribuyente.

En el año 2018, el Rey Mohamed VI, consciente del margen de mejora que había en la gestión de este enorme patrimonio, dirigió una carta al ministro de los Habús y Asuntos Islámicos con el objetivo de elaborar un proyecto a largo plazo con vistas a modernizar los métodos de gestión de los bienes habús. Esta carta se tradujo en unos nuevos estatutos del Consejo Supremo de Control y en un **nuevo Código de los Habús**, que entraron en vigor en marzo de 2019.

Esta reforma implica la elaboración de informes presupuestarios y ha introducido controles y auditorías periódicos destinados a mejorar aspectos como la conservación de los bienes habús públicos, el aumento de su rentabilidad, y garantizar que contribuyan a la promoción del desarrollo sostenible del país. Entre las prioridades se encuentra asimismo hacer un inventario definitivo del conjunto de bienes habús públicos.

En resumen, los objetivos estratégicos del Ministerio son asegurar la conservación de los bienes, tanto jurídica como materialmente, y también está trabajando para crear nuevas formas de invertir los activos *Waqf*, abriendo nuevas fuentes de financiación, fomentando estudios e investigaciones en el campo de los habús, fundando nuevas bibliotecas y dinamizando proyectos de desarrollo.

D.2. Oportunidades para las empresas españolas

La mayoría de las licitaciones que convoca este Ministerio son de baja cuantía y no suelen requerir de unas grandes exigencias técnicas o de alto contenido tecnológico. No obstante, con la reciente reforma del Ministerio de los Habús, es posible que se demanden nuevas **soluciones en eficiencia energética**, en **conservación y restauración de inmuebles**, en construcción y en **digitalización, herramientas de gestión y nuevas tecnologías**, entre otros sectores, en los que las empresas españolas tendrían un interesante *know-how* que aportar. Entre los sectores de oportunidad destacamos:

- La consultoría en gestión de patrimonio inmobiliario, arquitectura y restauración;
- Soluciones de iluminación, sonido y equipamiento para salas de conferencias;
- Eficiencia energética;
- Digitalización, herramientas de gestión y nuevas tecnologías;
- Otras oportunidades derivadas de posibles futuros hermanamientos, programas AECID o acciones en el marco del programa Impact+.

PROGRAMA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN MEZQUITAS



Fuente: Ministerio de Energía, Minas y Medio Ambiente.



E. CLAVES DE ACCESO AL MERCADO

E.1. Licitación pública

El principal canal para acceder a las oportunidades de negocio que ofrece este mercado es a través de **licitación**. Dichas licitaciones se publican tanto en la página web del Ministerio como en www.marchespublics.gov.ma/pmmp/ y son variadas en cuanto a contenido. Algunos de los sectores más habituales son **eficiencia energética, construcción, iluminación y sonido, jardinería, seguridad y suministro de mobiliario**, entre otros.

Anualmente, el Ministerio de los Habús publica entre 90 y 100 licitaciones. Las más importantes son para la **construcción de mezquitas** y van desde los 600.000 euros hasta los 3-4 millones de euros. De la observación de las adjudicaciones se desprende que las empresas que ganan este tipo de licitaciones son marroquíes: Rouandi, Labotest, Viatras, Getravex o Al Baraka Bâtiment Études & Construction.

Los documentos correspondientes a las licitaciones son fácilmente accesibles a través del sitio web, están en francés y se componen habitualmente del *règlement de consultation*, o pliego de condiciones generales, y el *cahier des prescriptions spéciales*, en el que se detallan las cláusulas administrativas y financieras y las especificaciones técnicas.

E.2. Barreras reglamentarias y no reglamentarias

El Ministerio de los Habús ha sido tradicionalmente poco transparente en su gestión y se aprecia la tendencia a adjudicar los contratos a las empresas locales. Si bien un elevado porcentaje de las licitaciones son de escasa cuantía y/o no requieren de *know-how* muy especializado, por lo que no son especialmente atractivas para las empresas extranjeras.

Por último, debemos señalar que este Ministerio no es especialmente accesible, y se requieren contactos de alto nivel para ser atendidos. Aunque la empresa española busque a un funcionario de perfil técnico para presentarle una idea o proyecto, este tiene que ser autorizado por su propia jerarquía. En este sentido, la Oficina Comercial de España en Rabat ofrece Servicios Personalizados de apoyo institucional que pueden ser útiles para conseguir la fijación de una reunión para presentar la empresa de cara a una licitación, por ejemplo. De esta manera, la empresa acude a la reunión acompañada por el consejero de la Ofecome, quien realiza una breve presentación de la empresa ante las autoridades y, en su caso, de los programas financieros aplicables.

F. INFORMACIÓN ADICIONAL

- Ministerio de los Habús y Asuntos Islámicos: www.habous.gov.ma/fr/
- Marchés publics: www.marchespublics.gov.ma/pmmp/
- *Synthèse du bilan d'activités du MHAJ au titre de l'année 2018*: <http://www.habous.gov.ma/fr/files/BrochureFrNachra18.pdf>

G. CONTACTO

La **Oficina Económica y Comercial de España en Rabat** está especializada en ayudar a la internacionalización de la economía española y la asistencia a empresas y emprendedores en Marruecos.

Entre otros, ofrece una serie de **Servicios Personalizados** de consultoría internacional con los que facilitar a dichas empresas: el acceso al mercado de Marruecos, la búsqueda de posibles socios comerciales (clientes, importadores/distribuidores, proveedores), la organización de agendas de negocios en destino, y estudios de mercado ajustados a las necesidades de la empresa. Para cualquier información adicional sobre este sector contacte con:

78, Avenue Du Chellah,
10000 RABAT- HASSAN
Teléfono: +212 0537760741 / 0537761707
Email: rabat@comercio.mineco.es

Si desea conocer todos los servicios que ofrece ICEX España Exportación e Inversiones para impulsar la internacionalización de su empresa contacte con:

Ventana Global
900 349 000 (9 a 18 h L-V)
informacion@icex.es

INFORMACIÓN LEGAL: Este documento tiene carácter exclusivamente informativo y su contenido no podrá ser invocado en apoyo de ninguna reclamación o recurso.

ICEX España Exportación e Inversiones no asume la responsabilidad de la información, opinión o acción basada en dicho contenido, con independencia de que haya realizado todos los esfuerzos posibles para asegurar la exactitud de la información que contienen sus páginas.

AUTOR
Joan Merchante Noguera

Oficina Económica y Comercial
de España en Rabat
rabat@comercio.mineco.es
Fecha: 13/12/2019

NIPO: 114-19-040-2

www.icex.es

